

**PUTUSAN SELA**  
**Nomor 335/Pdt.G/2025/PN Bpp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**ANNI ROCHANI**, berkedudukan di Jalan Marsima R. Iswahyudi RT 22, Kelurahan Sepinggian, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR.AMIR, S.H., M.H., RIDWAN,SH.,MH DAN ERWIN WITARSA,SH, Advokat yang berkantor di Kantor Advokat DR AMIR,S.H., M.H & Patners beralamat di Perum Melati Indah Blok Asoka No. 8, Rt 49, Kelurahan Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan. Kalimantan Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Nopember 2025 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 03 Desember 2026 Nomor 1688/SK/2025/PN.Bpp sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**PT. MUTIARA BAHAGIA ABADI**, bertempat tinggal di Kompleks Balikpapan Regency, Jalan Syarifuddin Yoes Nomor 1, Kelurahan Seppingan Baru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada RONI HARYONO,SH DAN ANDI TJAHDY,SH Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Law Office Roni Haryono,SH&Partner beralamat di Jalan Taman Anyelir 2 Blok D3 No. 3 Rt. 002 Rw. 010 Kel. Kalimuya Kecamatan Cilodong Kota Depok - Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2026 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan secara elektronik tertanggal 12 Februari 2026 Nomor 217/SK/2026/PN BPP, sebagai **Tergugat**;

**TAREKA**, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Dahulu Kampung Sepinggian, RT 1, Kelurahan Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Timur, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, sebagai **Turut Tergugat I**;

**KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BALIKPAPAN**, tempat kedudukan Jalan Manuntung Nomor 3, Kelurahan

yang berhak atas tanah sengketa, maka sengketa tersebut termasuk kewenangan Peradilan Umum;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Yurisprudensi Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 telah memberikan kaidah hukum yang pada pokoknya menyatakan bahwa meskipun terdapat keputusan pejabat tata usaha negara berupa sertifikat hak atas tanah, apabila sengketa tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah maka lebih dahulu harus diselesaikan melalui Peradilan Umum;

Menimbang, bahwa kaidah hukum yang sama juga ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 701 K/TUN/1997 yang menyatakan bahwa sengketa kepemilikan tanah merupakan kewenangan Peradilan Umum, sedangkan aspek tata usaha negaranya baru dapat dinilai setelah ada putusan mengenai hak keperdataannya;

Menimbang, bahwa selain itu Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 dalam rumusan kamar tata usaha negara juga menegaskan bahwa dalam hal objek sengketa berkaitan dengan hak kepemilikan atau penguasaan tanah, maka penyelesaian mengenai status hak atas tanah tersebut merupakan kewenangan Peradilan Umum;

Menimbang, bahwa dengan demikian, oleh karena dalam perkara a quo masih terdapat sengketa mengenai penguasaan, kepemilikan, batas-batas, serta letak objek tanah yang harus terlebih dahulu dibuktikan secara keperdataan antara Penggugat dan Tergugat, maka Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat mengenai kewenangan absolut Pengadilan Negeri Balikpapan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi kompetensi absolut dari Tergugat ditolak, maka pemeriksaan perkara a quo harus dilanjutkan ke pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan ini merupakan putusan sela, maka biaya perkara akan diperhitungkan dan diputus bersama-sama dalam putusan akhir;

#### **MENGADILI:**

1. Menolak Eksepsi Kewenangan Absolut yang diajukan oleh Kuasa Tergugat.

2. Menyatakan Pengadilan Negeri Balikpapan berwenang untuk mengadili perkara ini.
3. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan persidangan.
4. Menanggungkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Rabu tanggal 10 Juni 2026, oleh kami, Andri Wahyudi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ari Siswanto, S.H., M.H. dan Ahmad Gazali, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 335/Pdt.G/2025/PN Bpp tanggal 4 Desember 2025, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 18 Juni diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Liza Khalidah Tetraningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat II dan tanpa hadirnya Turut Tergugat I.

Hakim Anggota,  
T.T.D

**Ari Siswanto, S.H., M.H.**

T.T.D

**Ahmad Gazali, S.H., M.H.**

Hakim Ketua,  
T.T.D

**Andri Wahyudi, S.H.**

Panitera Pengganti,

T.T.D

**Liza Khalidah Tetraningrum, S.H., M.H.**

